

**TUGAS AKHIR**  
**PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**  
**ARSITEKTUR**

**REDESAIN RAU TRADE CENTER (RTC) DI KOTA SERANG**  
**Sebagai Pusat Perbelanjaan Bernuansa Modern**



Diajukan sebagai Pelengkap dan Syarat  
guna Mencapai Gelar Sarjana Teknik Arsitektur  
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh :  
Ishmatullah  
D 300 050 010

**JURUSAN TEKNIK ARSITEKTUR**  
**FAKULTAS TEKNIK**  
**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**  
**2010**

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **1.1. PENGERTIAN JUDUL**

- Re : Kembali, ulang, balik
- Design: Merencanakan (Kamus Inggris Indonesia. 1998, Gramedia)
- Rau Trade Center* : Salah satu pasar di kota Serang, Banten.
- Di : - Preposisi penunjuk tempat. (Ibid)  
- Perangkai yang menyatakan ada pada suatu tempat.  
(Libid 3)
- Kota Serang : Salah satu kota di Propinsi Banten dengan batas administratif sebagai berikut :  
- Sebelah utara : Laut Jawa  
- Sebelah timur : Kabupaten Tangerang  
- Sebelah selatan : Kabupaten Pandeglang dan  
Kabupaten Lebak  
- Sebelah barat : Kotamadya Serang dan Selat Sunda
- Sebagai : Semacam itu, menjadi, berlaku seperti, selaku. (Wjs. Porwodarminto, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Jakarta, 1976).
- Pusat : Titik tengah, pokok pangkal (KBBI, 1990, B. Pustaka).
- Belanja : Perihal uang belanja, membelanjakan uang untuk suatu keperluan tertentu (KBBI, 1990, Balai Pustaka).
- Nuansa : Kemampuan menyatakan adanya pergeseran yang kecil sekali (makna, perasaan, atau nilai). Kepekaan terhadap (KBBI, 1990, Balai Pustaka).
- Modern : Sikap atau cara berpikir serta bertindak sesuai dengan ketentuan jaman, terbaru, termutakhir.

Dari beberapa uraian di atas, maka dapat disimpulkan pengertian Redesain Rau Trade Center (RTC) di Serang Sebagai Pusat Perbelanjaan

Bernuansa Modern adalah merencanakan kembali *Rau Trade Center* yang berada di kota Serang agar dapat menampung aktifitas jual-beli barang dan jasa serta pelayanan pendukungnya dengan suasana modern.

## **1.2. LATAR BELAKANG**

### **1.2.1. Umum**

Perkembangan globalisasi, laju kondisi sosial ekonomi masyarakat, dan perubahan sistem nilai telah membawa perubahan terhadap pola kehidupan dan kebutuhan masyarakat kota-kota besar. Untuk memenuhi keinginan dan kebutuhan masyarakat muncul berbagai fasilitas perbelanjaan. Pasar sebagai salah satu fasilitas perbelanjaan selama ini sudah menyatu dan memiliki tempat penting dalam kehidupan masyarakat. Bagi masyarakat, pasar bukan sekedar tempat bertemunya penjual dan pembeli, tetapi juga wadah interaksi sosial dan representasi nilai-nilai tradisional yang ditunjukkan oleh perilaku para aktor-aktor di dalamnya. Secara umum, pasar mempunyai pengertian tempat di mana penjual dan pembeli bertemu dan berfungsinya barang atau jasa yang tersedia untuk dijual sehingga terjadi pemindahan hak milik kepada pembeli potensial (Swastha, 1979).

Menurut Wikipedia Indonesia, pasar dibagi menjadi dua, yaitu pasar tradisional dan pasar modern. Menurut Wikipedia Indonesia (2008), pasar tradisional merupakan tempat bertemunya penjual dan pembeli serta ditandai dengan adanya transaksi penjual pembeli secara langsung, bangunan biasanya terdiri dari kios-kios atau gerai, los dan dasaran terbuka yang dibuka oleh penjual maupun suatu pengelola pasar. Kebanyakan menjual kebutuhan sehari-hari seperti bahan-bahan makanan berupa ikan, buah, sayur-sayuran, telur, daging, kain, pakaian, barang elektronik, jasa dan lain-lain. Selain itu, ada pula yang menjual kue-kue dan barang-barang lainnya. Pasar modern tidak banyak berbeda dari pasar tradisional, namun pasar jenis ini penjual dan pembelinya tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*), berada dalam bangunan, dan pelayanannya dilakukan secara mandiri (swalayan) atau dilayani oleh pramuniaga. Barang-barang yang dijual di pasar modern adalah bahan makanan seperti buah, sayuran, daging, sebagian

besar barang lainnya yang dijual adalah barang-barang yang dapat bertahan lama, dan barang-barang kebutuhan sekunder seperti barang-barang elektronik. Contoh dari pasar modern adalah pasar swalayan, hypermarket, supermarket, dan minimarket.

Pasar tradisional merupakan ciri di negara berkembang. Tingkat pendapatan dan perekonomian masyarakat yang kurang begitu tinggi menyebabkan masyarakat lebih suka berbelanja ke pasar tradisional, akan tetapi seiring dengan perkembangan zaman, budaya masyarakat Indonesia sudah mulai bergeser. Peritel-peritel besar dan lebih modern telah memasuki banyak perkotaan di Indonesia. Banyak investor yang masuk ke Indonesia untuk membangun pasar-pasar modern yang menampung peritel-peritel besar. Era globalisasi ini banyak bermunculan pasar-pasar modern yang dibangun dengan segala kelebihan dan fasilitasnya serta kelengkapannya dalam memperjualbelikan barang-barang kebutuhan masyarakat.

Pembangunan pasar-pasar modern di perkotaan besar di negara-negara yang sedang berkembang, seperti Indonesia merupakan salah satu bentuk nyata dari suatu keberhasilan perkembangan pembangunan di Indonesia. Perkembangan pasar-pasar modern di Indonesia dimulai pada tahun 1960-an yang kebanyakan dari pasar-pasar modern tersebut terletak di pusat-pusat kota yang merupakan lokasi yang strategis. Pertumbuhan pasar-pasar modern di tengah-tengah kawasan perkotaan yang sering disebut sebagai kawasan komersial ini merupakan kawasan yang mencerminkan suatu bentuk aktifitas perdagangan dan juga hiburan di suatu kota yang meliputi perdagangan retail dan perusahaan jasa skala lokal, pusat perbelanjaan skala regional, serta daerah hiburan yang letaknya tidak selalu di tengah-tengah kota dan memiliki pengaruh besar terhadap kegiatan ekonomi kota (Kamus Tata Ruang). Berdasarkan pengertian tersebut tidak bisa dipungkiri bahwa keberadaan kawasan komersial sebagai bagian utama kota memberikan pengaruh dalam perkembangan perekonomian kota dan dapat menjadi salah satu cerminan dari gaya hidup yang dianut sebagian besar masyarakat perkotaan. Perkembangan pasar modern ini diterima dengan mudahnya oleh masyarakat Indonesia karena karakteristik masyarakat Indonesia yang cenderung gemar

berbelanja daripada menabung (Siti, 2005). Pasar modern di Indonesia juga berkembang dari sekedar pasar swalayan dengan skala kecil sampai hypermarket dengan skala besar yang memperdagangkan segala kebutuhan masyarakat Indonesia dari bahan makanan, bumbu dapur, sampai dengan barang-barang elektronik. Pasar modern selain menyediakan segala barang yang dibutuhkan konsumen, pasar modern juga dibangun dengan segala fasilitas dan kelebihan yang terdapat di dalamnya. Fasilitas dan kelebihan yang terdapat di dalam pasar modern tersebut, menyebabkan banyak pasar modern tidak lagi hanya berfungsi sebagai sarana berbelanja melainkan juga sebagai sarana rekreasi.

Seiring dengan banyak berkembangnya pasar-pasar modern di banyak perkotaan di Indonesia, masyarakat Indonesia juga mengalami masa transisi. Menurut Sairin (dalam Siti, 2005), terdapat semacam kesepakatan dari para ahli untuk mengkategorikan masyarakat Indonesia sekarang ini sebagai masyarakat yang sedang berada dalam kondisi transisional, yaitu berpindahnya dari kehidupan agraris tradisional menuju industrial modern, di mana kondisi transisional ini salah satunya dipengaruhi oleh proses urbanisasi. Perkembangan kota berjalan seiring dengan terjadinya urbanisasi yang merupakan suatu proses perubahan wilayah desa menjadi kota. Perubahan ini terjadi pada aspek fisik, ekonomi, dan sosial yang saling berkaitan satu sama lain dan mengakibatkan suatu wilayah menunjukkan warna kekotaan seperti di antaranya adalah karakter non agraris, heterogenitas sosial, dan peningkatan intensitas bangunan. Proses awal urbanisasi dapat dilihat jelas pada pusat-pusat aktivitas ibukota karena adanya kecenderungan yang terjadi pada kota-kota di Asia bahwa ibukota sebagai lokasi utama berlangsungnya aktivitas pemerintah, bisnis, dan komersial serta pusat kebudayaan dan sosial akan menjadi kota terbesar dalam suatu kumpulan wilayah (Chong, 1976 dalam Evers, 2002 : 44). Namun, urbanisasi bukan hanya merupakan proses pertumbuhan kota, urbanisasi juga merupakan proses yang kompleks dari berbagai perubahan ekonomi, sosial, dan politik yang memunculkan nilai-nilai baru, pemikiran, perilaku, lembaga, dan organisasi dalam masyarakat (Yeates dan Garner, 1980 : 19).

Proses urbanisasi ini tidak hanya merupakan perpindahan penduduk dari desa ke kota tetapi lebih pada proses masyarakat desa menuju modernisasi, meninggalkan sifat-sifat tradisional menuju modern. Begitu pula proses modernisasi, pengaruh-pengaruh dari negara industri modern menjadi begitu intensif sehingga bukti-bukti kemodernan lekas bermunculan di kota dunia ketiga dan menjadikan masyarakatnya dalam keadaan kategori transisional (Sairin dalam Siti, 2005). Keadaan transisional akibat proses modernisasi ini sering ditandai dengan adanya perubahan pola pikir masyarakat dari sifat tradisional menjadi modern, sehingga hal tersebut mempengaruhi pula pola apresiasi masyarakat yang merupakan perilaku masyarakat dalam memandang, menilai, dan menghargai segala sesuatu yang terjadi di sekitar mereka (Kamus Besar Bahasa Indonesia). Proses modernisasi ini mempengaruhi pola apresiasi masyarakat terhadap perubahan fisik perkotaan yang ditandai dengan adanya peningkatan penggunaan lahan untuk kegiatan non pertanian, salah satu di antaranya adalah perdagangan dan jasa yang ditunjukkan dengan adanya pertumbuhan dan perkembangan pasar-pasar modern yang semakin marak. Perilaku masyarakat Indonesia selaku konsumen sudah mulai bergeser dari pasar tradisional ke pasar modern. Adanya perubahan-perubahan sikap dan kebiasaan-kebiasaan sosial dalam masyarakat juga dapat dijadikan indikator keberhasilan pembangunan dalam upaya meningkatkan kesejahteraan penduduk.

Proses modernisasi ini terjadi di hampir semua perkotaan di Indonesia, di antaranya adalah Kota Serang. Serang merupakan salah satu kota di Indonesia yang perkembangan pasar modernnya cukup kompetitif. Terdapat banyak sekali pasar modern yang bermunculan di Kota Serang, di antaranya adalah Ramayana Departement Store, Carrefour, Borobudur dan Mitra dengan harapan dapat menangkap pengunjung yang akan berbelanja ke pusat kota. Kota Serang juga memiliki beberapa pasar modern yang berkonsep Hypermarket, di antaranya adalah Hypermart yang terdapat di dalam Ramayana Departement Store, Carrefour, yang berlokasi di Kota Serang.

Kota Serang sebagai ibu kota propinsi Banten pada beberapa tahun terakhir ini mengalami perkembangan yang sangat pesat hampir disegala

bidang. Hal ini terlihat dari berdirinya kawasan hunian baru, gedung-gedung perkantoran baru, pusat perbelanjaan serta hotel-hotel berbintang dengan standard manajemen internasional.

Perkembangan disektor bisnis dan perdagangan yang maju pesat tersebut telah didukung pula dengan sarana dan prasarana yang memadai diwilayah sekitarnya, antara lain dengan dibangunnya daerah pusat industri seperti Cilegon, Merak, Cikande, Bojonegoro, Tangerang, dan Pelabuhan. Selain hal tersebut telah dibangun akses jalan tol yang menghubungkan kota Serang dengan kota Jakarta dan sekitarnya, pelabuhan serta airport. Dalam bidang pariwisata Propinsi Banten memiliki daerah wisata yang sudah terkenal baik di dalam negeri maupun di dunia internasional seperti Pantai Anyer, Carita, dan Taman Nasional Ujung Kulon serta wilayah yakni kota Banten Lama sebagai tempat peninggalan kerajaan Banten dan suku Badui. Dengan tersediannya sarana dan prasarana serta daya tarik pariwisata tersebut membuat Propinsi Banten banyak dikunjungi oleh wisatawan mancanegara dan nusantara serta pelaku bisnis baik dari dalam negeri maupun dari luar negeri. Kondisi tersebut dapat memberikan pengaruh terhadap kota Serang sebagai kota transit untuk menuju lokasi pariwisata tersebut dan selanjutnya diharapkan akan memberikan kontribusi terhadap pengembangan industri pariwisata seperti tingkat hunian kamar hotel, restoran dan pusat perbelanjaan.

Aktivitas ekonomi yang demikian perlu diimbangi dengan peningkatan mutu pelayanan sarana dan prasarana umum yang dikelola oleh pemerintah kota setempat seperti sarana jalan umum, sistem pengaturan lalu lintas, pengelolaan sarana dan prasarana perdagangan umum yang modern dan pasar tradisional. Hal tersebut dapat terus dikembangkanya dengan cara merenovasi bangunan-bangunan yang kurang layak dan rusak agar lebih baik lagi. Dan dengan semakin meningkatnya jumlah kendaraan, menimbulkan kemacetan lalu lintas, utamanya di jalan-jalan strategis, dipusat perbelanjaan dan meningkatnya pendapatan penduduk berdampak kepada meningkatnya kebutuhan masyarakat. Khususnya di pusat perbelanjaan yang dikelola oleh perusahaan daerah seperti pasar, sehingga jika tidak diimbangi oleh pelayanan yang baik dan memadai maka akan

mengurangi minat pembeli yang pada gilirannya merugikan pemerintah kota setempat demikian pula dengan pedagangannya.

### **1.2.2. Khusus**

Pemerintah kota Serang juga telah melakukan hal yang sama dalam meningkatkan bidang perekonomian yaitu membangun fasilitas pasar yang dapat bekerja secara optimal dan dapat memudahkan para pedagangannya. Mengingat Kota Serang mempunyai fungsi utama sebagai pusat pemerintah, sehingga pembangunan kembali (merenovasi) salah satu aset pemerintah kota Serang yaitu Pasar Rau (*Rau Trade Center*) dirasakan perlu dilakukan karena fasilitas pasar tersebut sudah tidak lagi bekerja secara optimal dan dalam hal ini juga mempunyai maksud sebagai upaya meningkatkan pusat perdagangan di kota Serang.

Pasar Rau (*Rau Trade Center*) merupakan salah satu dari beberapa pasar yang ada di Kota Serang, dan juga dijadikan sebagai pusat perdagangan terbesar di Kota Serang. Melihat keadaan tersebut maka perlu adanya renovasi (redesain) pada bangunan *Rau Trade Center* agar lebih terencana dan pantas disebut sebagai pusat perdagangan di Kota Serang.

## **1.3. RUMUSAN PERMASALAHAN**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Redesain *Rau Trade Center* (RTC) di Serang Sebagai Pusat Perbelanjaan Bernuansa Modern dapat mendukung aktivitas?
2. Bagaimana penataan tata ruang dan parkir di *Rau Trade Center*?

## **1.4. TUJUAN DAN SASARAN**

### **1.4.1. Tujuan**

Berdasarkan rumusan masalah di atas maka tujuan penelitian ini adalah untuk mendesain kembali *Rau Trade Center* agar dapat meningkatkan kualitas perdagangan dengan desain bangunan bernuansa modern.



#### **1.4.2. Sasaran**

Mendapat desain bangunan *Rau Trade Center*, sehingga pemakai (*user*) dapat memperoleh kenyamanan dalam melakukan aktifitasnya (berdagang, belanja, mengelola).

### **1.5. BATASAN DAN LINGKUP PEMBAHASAN**

#### **1.5.1. Batasan**

Dalam pembahasan ini batasan ditentukan pada permasalahan yang ada pada *Rau Trade Center*.

#### **1.5.2. Lingkup Pembahasan**

Membahas masalah bentuk fisik bangunan dan penataan ruang yang berkaitan dengan kenyamanan pelaku pasar dengan suasana modern.

### **1.6. METODOLOGI PEMBAHASAN**

Metode yang digunakan dalam proses penyusunan laporan DP3A (Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur) yaitu sebagai berikut:

#### **1.6.1. Pengumpulan Data atau Survey**

- Mengadakan observasi langsung terhadap objek yaitu *Rau Trade Center* dan lembaga terkait.
- Melakukan studi banding.
- Mengadakan wawancara dengan sumber terkait (pengelola dan pedagang).
- Mengadakan studi literatur.

#### **1.6.2. Analisa dan Konsep**

- Mengidentifikasi masalah-masalah yang terkait sasaran pembahasan.
- Mengadakan pengelompokan permasalahan sehingga mempermudah pendekatan pemecahan masalah.
- Melakukan pendekatan pemecahan masalah.
- Menyimpulkan alternatif jawaban yang tepat untuk kemudian di transfer kedalam konsep perencanaan dan perancangan.

- Membuat pendekatan konsep perencanaan dan perancangan.

## **1.7. SISTEMATIKA PEMBAHASAN**

Hasil-hasil dari pengamatan di *Rau Trade Center* dan sekitarnya, kemudian akan disusun menjadi sebuah laporan DP3A (Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur), dan disajikan kedalam tahapan-tahapan yang mana urutan satu dengan yang lain saling berkaitan, urutan tersebut adalah sebagai berikut:

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang pengambilan judul DP3A (Dasar Program Perencanaan dan Perancangan Arsitektur), perumusan masalah, tujuan dan sasaran, batasan dan lingkup pembahasan, metoda pembahasan serta sistematika pembahasan. Bab ini diakhiri dengan sistematika pembahasan yang menjelaskan secara ringkas isi masing-masing bab.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Bab ini berisi tentang uraian tentang teori-teori dan studi banding, yang didapat dari literatur dan referensi.

### **BAB III : GAMBARAN UMUM WILAYAH PERENCANAAN**

Mengemukakan tentang kondisi umum kota Serang, dan tinjauan Rau Trade Center.

### **BAB IV : ANALISA PENDEKATAN SERTA KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN**

Berisi tentang uraian data yang telah diperoleh dari lapangan dan membahas masalah-masalah yang terjadi dilapangan.

## **DAFTAR PUSTAKA**

Memuat referensi-referensi dan tolak ukur dalam penyusunan laporan ini sesuai kaidah dan aturan yang telah disesuaikan.